

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes omkring 1933 på fastigheten Stockholm Majtalaren 7, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ängskärsgatan 6, Stockholm. Föreningen förvärvade fastigheten 1981 för en köpeskilling om 5.450 tkr.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Föreningens samtliga 48 bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt, varav 3 stycken upplåts med både bostadsrätt och hyresrätt, s.k. dubbelupplåtelse i enlighet med den lagstiftning som gällde vid upplåtelse tillfället 1 juni 1981. Föreningens garage (ca 241 kvm) och vissa förrådsutrymmen (ca 50 kvm) upplåts med hyresrätt. Ingen förändring har skett beträffande antalet upplåtna lägenheter med bostadsrätt under räkenskapsåret.

Enligt ekonomisk plan är lägenhetsytan för bostäderna 2 753 kvm.

Ekonomisk och teknisk förvaltning är utlagd på Söderlund Bostadsförvaltning AB och Licofa svarar för fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll:

OVK besiktning har utförts (obligatorisk ventilationskontroll) samt viss förbättring av belysning inom allmänna utrymmen. Vidare har föreningen ordnat med kollektiv anslutning av bredband via comhem.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av föreningens förvaltare, fastighetsskötare och styrelseordförande 20141010. Vid besiktningen framkom att de inom den närmaste tiden föreligger behov av endast diverse mindre periodiskt underhåll.



Underhållsplanen finns uppdaterad sedan 2013. Under de närmaste åren föreligger behov av fasadrenovering, utbyte av radiatorventiler med injustering av värmesystemet samt viss balkongrenovering.

Ekonomi:

Planerade åtgärder kan troligtvis till stor del finansieras genom årsavgifterna förutom eventuell fasadrenovering.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 664 kr/kvm bostadsrättsyta. Årsavgiften kan sägas vara i balans beträffande föreningens långsiktiga behov.

Styrelse och revisorer:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Anders Lisnell, ordförande

Fredrik Grahn, sekreterare från 140521

Jakob Sjövall, sekreterare till 140521

Marie Hesselman

Suppleanter:

Maria Siversson

Hans Frimmel

Ordinarie revisor:

Agneta Björklund

Medlemsinformation**Organisationsanslutning:**

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm. Syftet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Övrigt:

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Antal medlemmar var vid 20140101:	70
Antal medlemmar var vid 20141231:	<u>66</u>
Förändring av antalet medlemmar:	-4



Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 947	1 952	1 955	1 953
Resultat efter finansiella poster tkr	369	327	107	387
Soliditet	36%	35%	33%	32%
Årsavgift (genomsnitt/kvm bostadsrättsyta)	664	664	664	664
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 723	4 785	5 029	5 212
Räntekostnad/kvm*)	139	151	180	181
Värmekostnad/kvm*)	142	147	153	135
Fastighets- och inkomstskatt/kvm*)	21	21	24	23
Genomsnittsränta %	2,92	3,13	3,56	3,45
Fastighetens taxeringsvärde totalt tkr	63 000	63 000	52 600	52 600
varav byggnad	26 000	26 000	21 600	21 600

*) avser den sammanlagdas ytan som är upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till disposition:

förändring underhållsfond	-	230 000:-
årets resultat	+	369 057:39
ansamlad förlust	-	<u>1 881 452:02</u>
summa balanseras i ny räkning	-	1 742 394:63

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2014-01-01 <u>2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>2013-12-31</u>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 829 304	1 829 304
Lokalhyror		41 528	45 044
Garagehyror		74 400	74 400
Övriga intäkter		<u>1 356</u>	<u>3 713</u>
		1 946 588	1 952 461
Rörelsens kostnader			
VA		-45 223	-44 434
Uppvärmning		-389 768	-412 793
El		-44 493	-50 481
Renhållning		-57 719	-54 926
Städning		-42 975	-71 768
Rep/Underhåll o Fast skötsel		-224 799	-194 494
Periodiskt underhåll		-19 250	-34 711
Försäkringar		-38 145	-26 134
Fastighetsskatt		-58 416	-58 080
Arvode fastighetsförvaltning		-75 000	-73 248
Övriga arvoden		-50 237	-37 264
Övriga kostnader		1 774	-7 752
Arvode förtroendevalda		-40 000	-30 000
Arbetsgivaravgift		<u>-12 568</u>	<u>-9 000</u>
		-1 096 819	-1 105 085
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1		
Avskrivning byggnad		<u>-98 850</u>	<u>-98 850</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		750 919	748 526
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	1 169
Räntekostnader	3	<u>-381 862</u>	<u>-422 598</u>
		-381 862	-421 429
Resultat efter finansiella poster		369 057	327 097
Bokslutsdispositioner			
Årets resultat		369 057	327 097

OK

Balansräkning

	Not	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1		
Byggnad		19 770 083	19 770 083
Värdeminskning byggnad		-2 145 822	-2 046 972
Mark		<u>2 682 033</u>	<u>2 682 033</u>
		20 306 294	20 405 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	6 313
Övriga fordringar		3 000	3 000
Skattefordran		26 358	25 158
Förutbet kost & upplupna int		<u>20 207</u>	<u>9 176</u>
		49 565	43 647
Kassa och bank			
Plusgiro		0	28 928
Nordea		<u>694 021</u>	<u>355 806</u>
		694 021	384 734
Summa tillgångar		21 049 880	20 833 525
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2		
Bundet eget kapital			
Insatser		7 425 630	7 425 630
Underhållsfond		1 974 498	1 744 498
Ansamlat resultat			
Bal vinst eller förlust		-1 881 452	-1 978 549
Redovisat resultat		369 057	327 097
Förändring underhållsfond		<u>-230 000</u>	<u>-230 000</u>
Summa eget kapital		7 657 733	7 288 676
Långfristiga skulder	3		
Nordea Hypotek AB		1 020 000	1 065 000
Nordea Hypotek AB		4 032 000	4 074 000
Nordea Hypotek AB		4 032 000	4 074 000
Nordea Hypotek AB		<u>3 918 750</u>	<u>3 960 550</u>
		13 002 750	13 173 550

Balansräkning

	Not	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kortfristiga skulder			
Deposition		3 150	3 150
Förutbetalda avgifter o hyror		154 820	164 541
Upplupna kost & förutbet int		<u>231 427</u>	<u>203 608</u>
		389 397	371 299
 Summa skulder		13 392 147	13 544 849
 Summa eget kapital och skulder		21 049 880	20 833 525

Ställda panter
se notanteckningar

3

Ansvarsförbindelser
se notanteckningar

4

OK

Notanteckningar

Redovisningsprinciper

Åsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och föreningen tillämpar det allmänna rådet för mindre ekonomiska föreningar BFNAR 2009:1 (K2-rådet). Detta gäller dock inte uppställningar och kontorubriker i resultat- och balansräkning, vilket kommer att ske först från räkenskapsåret 2015.

Avskrivningar

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar har skett planenligt, beräknat på det ursprungliga anskaffningsvärdet med tillägg för aktiverade kostnader. Avskrivning skall delvis ses i sitt sammanhang med avsättning till underhållsfond. Detta för att få en bild av föreningens långsiktiga förmåga att klara sitt s.k. periodiska underhållsbehov.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

1. Avskrivning har skett med 0,5% på byggnaden.

2. FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 425 630		1 744 498	-1 978 549	+327 097
Disposition av föregående års resultat				+ 327 097	-327 097
Övriga dispositioner					+369 057
Årets resultat					
Överföring till fond			230 000	- 230 000	
Ianspråktagande av fond					
Belopp vid årets utgång	7 425 630		1 974 498	-1 881 452	+369 057

ak

Notanteckningar

3. STÄLLDA PANTER OCH SKULDER TILL KREDITINSTITUT:

Pantbrev i fastigheten kr 16.138.000 (f.å. kr 16.138.000) varav ställt i pant kr 16.138.000 (f.å. kr 16.138.000)

Långivare	Ränte- stats %	Ränta bunden tom	Ingående skuld	Årets amort	Utgående skuld
Nordea Hyp	1,76%*)	rörlig	1.065.000	45.000	1.020.000
Nordea Hyp	1,76%*)	rörlig	3.960.550	41.800	3.918.750
Nordea Hyp	1,75%	20191120	4.074.000	42.000	4.032.000
Nordea Hyp	3,91%	20151123	4.074.000	42.000	4.032.000

Om inte annat anges beträffande lån ovan mot bunden ränta, överensstämmer lånets löptid med räntebindningstiden. För lån mot rörlig ränta gäller generellt att lånets löptid är tillsvidare.
*) ränta per bokslutsdagen.

4. ANSVARSFÖRBINDELSER:

Inga (f.å. inga)

af

Underskrifter
Revisorspåteckning
2014-01-01 - 2014-12-31

Stockholm 2015-03-16



Anders Lisnell
styrelseordförande

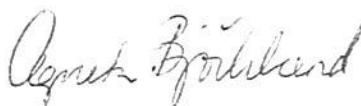


Marie Hesselman



Fredrik Grahm

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03-30



Agneta Björklund
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majtalaren 7

Org.nr. 716416-7541

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majtalaren 7 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Grund för uttalande med reservation

Ekonomiska föreningar ska fr o m 2014 tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 eller BFNAR 2012:1 vid upprättandet av årsredovisning. Som framgår under "Redovisningsprinciper" på sidan 7 i årsredovisningen följs inte BFNAR 2009:1 fullt ut, utan uppställningar och kontorubriker i resultat- och balansräkning är oförändrade jämfört med föregående år.

Uttalande med reservation respektive uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majtalaren 7 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2015

Agneta Björklund
Auktoriserad revisor

Resultatrapport med budgetjämförelse för Brf Majtalaren 7

Datum 2015-02-11

Sida 1

Perioden 2014-01-01 - 2014-12-31	Utfall	budget 2014	Avvikelse	%
Intäkter				
Rörelseintäkter				
3010 Årsavgifter	1 829 304,00	1 829 000,00	304,00	0,0
3012 Lokalhyror	41 528,00	45 000,00	- 3 472,00	-7,7
3014 Garagehyror	74 400,00	75 000,00	- 600,00	-0,8
3850 Övriga intäkter	1 356,00	3 600,00	- 2 244,00	-62,3
Summa Rörelseintäkter	1 946 588,00	1 952 600,00	- 6 012,00	-0,3
Summa Intäkter	1 946 588,00	1 952 600,00	- 6 012,00	-0,3
Bruttovinst	1 946 588,00	1 952 600,00	- 6 012,00	-0,3
5300 Arvode förtroendevalda	- 40 000,00	- 40 000,00	0,00	0,0
5610 Arbetsgivaravgift	- 12 568,00	- 13 000,00	432,00	3,3
Övriga rörelsekostnader				
7710 VA	- 45 223,00	- 45 000,00	- 223,00	-0,5
7711 Uppvärmning	- 389 768,00	- 407 000,00	17 232,00	4,2
7712 El	- 44 493,00	- 56 000,00	11 507,00	20,5
7720 Renhållning	- 57 719,00	- 56 000,00	- 1 719,00	-3,1
7721 Städning	- 42 975,00	- 47 000,00	4 025,00	8,6
7740 Rep/Underhåll o Fast skötsel	- 224 798,75	- 170 000,00	- 54 798,75	-32,2
7741 Periodiskt underhåll	- 19 250,00	- 50 000,00	30 750,00	61,5
7750 Försäkringar	- 38 145,00	- 27 000,00	- 11 145,00	-41,3
7760 Fastighetsskatt	- 58 416,00	- 59 000,00	584,00	1,0
7761 Avsättning underhållsfond	0,00	- 230 000,00	230 000,00	100,0
7770 Arvode fastighetsförvaltning	- 75 000,00	- 74 000,00	- 1 000,00	-1,4
7773 Övriga arvoden	- 50 237,00	- 40 000,00	- 10 237,00	-25,6
7790 Övriga kostnader	1 774,00	- 12 000,00	13 774,00	114,8
Summa Övriga rörelsekostnader	-1 044 250,75	-1 273 000,00	228 749,25	18,0
Avskrivningar				
7920 Avskrivning byggnad	- 98 850,00	- 98 850,00	0,00	0,0
Summa Avskrivningar	- 98 850,00	- 98 850,00	0,00	0,0
Resultat efter avskrivningar	750 919,25	527 750,00	223 169,25	42,3
Finansiella intäkter				
8020 Ränteintäkter	0,14	1 000,00	- 999,86	-100,0
Summa Finansiella intäkter	0,14	1 000,00	- 999,86	-100,0
Finansiella kostnader				
8120 Räntekostnader	- 381 862,00	- 437 000,00	55 138,00	12,6
Summa Finansiella kostnader	- 381 862,00	- 437 000,00	55 138,00	12,6
Res.efter finans. intäkt/kostn	369 057,39	91 750,00	277 307,39	302,2
Bokslutsdispositioner				
8899 Avlyft från yttre fond	0,00	50 000,00	- 50 000,00	-100,0
Summa Bokslutsdispositioner	0,00	50 000,00	- 50 000,00	-100,0
Res.före skatt	369 057,39	141 750,00	227 307,39	160,4
Beräknat Resultat	369 057,39	141 750,00	227 307,39	160,4

Senaste verifikationsnummer i vald period: A220